
La valeur en procès : expropriation et stratégies judiciaires - Romain Melot

Paris, ADEF Éditions, 2013, 230 pages

Robert Levesque



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/4473>

DOI : 10.4000/economierurale.4473

ISSN : 2105-2581

Éditeur

Société Française d'Économie Rurale (SFER)

Édition imprimée

Date de publication : 15 septembre 2014

Pagination : 111-112

ISSN : 0013-0559

Référence électronique

Robert Levesque, « La valeur en procès : expropriation et stratégies judiciaires - Romain Melot », *Économie rurale* [En ligne], 343 | septembre-octobre 2014, mis en ligne le 01 janvier 2014, consulté le 24 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/4473> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/economierurale.4473>

© Tous droits réservés

Romain MELOT

La valeur en procès : expropriation et stratégies judiciaires

Paris, ADEF Éditions, 2013, 230 p.

La *valeur en procès* nous offre un voyage dans des lieux peu fréquentés. L'auteur nous conduit dans les tribunaux. Il nous transporte sur les terres agricoles et dans les zones d'activité. Il nous plonge dans l'habitat insalubre parisien. Enfin, il nous emmène dans le monde de l'entreprise.

L'auteur nous promène également à travers l'histoire. Il rappelle bien évidemment l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme de 1789 qui limite la propriété privée, présentée souvent à tort comme inviolable et sacrée. Cet article constitue le fondement de l'expropriation sur deux points : la notion d'utilité publique et la notion de juste indemnisation. Qu'est-ce qui doit être indemnisé ? À quelle hauteur ? Qui doit payer : l'aménageur, les collectivités, l'acquéreur ? Qui doit recevoir : le propriétaire, l'usufruitier, l'exploitant agricole, le commerçant, etc. ?

Sur la base de mille exemples, en fait, des décisions de justice de 2007 en France, l'auteur montre les méandres des raisonnements des parties adverses pour défendre « leur valeur » et demander « la juste » indemnisation. Les arguments des uns et des autres nous montrent le fonctionnement des différents marchés fonciers et immobiliers. Les facteurs explicatifs des prix fonciers et immobiliers sont recensés. L'auteur met également en évidence le prix du temps : le montant à ajouter au prix de marché de référence pour qu'un propriétaire accepte de vendre un bien qu'il n'avait pas l'intention de vendre ; les aménageurs sont prêts

à payer ce surcoût pour pouvoir engager des travaux d'aménagement sans délai.

Ce parcours inhabituel permet aussi de percevoir le chevauchement dans le temps et l'espace des marchés fonciers, notamment entre le marché des terres agricoles et celui des terrains à bâtir. Cet exemple illustre particulièrement comment les droits affectés à un sol – droits à bâtir en l'occurrence – peuvent en modifier la valeur.

L'auteur présente les différents moyens et arguments développés par les propriétaires d'une part et les puissances publiques d'autre part pour récupérer la plus-value créée par les décisions de celles-ci. L'issue de ces batailles va changer en fonction des époques, des valeurs de référence de la société. Les règles du « loto foncier », qui permettent aux propriétaires de récupérer une plus-value qu'ils n'ont pas créée, ne cessent de bouger au cours de l'histoire. Jusqu'en 1935, la répartition de la plus-value relevait d'un jury de propriétaires. Plus tard, l'instauration des ZAD, zone d'aménagement différé, permet à la collectivité de bloquer les valeurs foncières pour qu'elle puisse récupérer la plus-value.

L'auteur montre l'importance des dates de référence, les valeurs de référence variant dans le temps. Plus récemment, pour rendre le droit compatible avec les marchés immobiliers, les tribunaux s'avèrent particulièrement créatifs. Ils ont introduit la notion de « valeur d'opportunité » pour expliquer les valeurs d'anticipation de changement d'usage des sols et ainsi redonner une part de la plus-value aux propriétaires.

La location de terres agricoles et de locaux commerciaux étant une pratique largement répandue, l'indemnisation des fermiers et des commerçants qui détiennent des droits temporaires de jouissance des biens est largement évoquée. L'auteur souligne au passage la force des syndicats agricoles qui a permis de mettre en place des protocoles d'indemnisation

des fermiers adaptés au cas par cas. Les indemnités de fumure, d'amélioration du fonds, de perte de revenus et autres indemnités s'ajoutent pour arriver à une indemnisation acceptée. L'expropriation entraîne dans ce cas l'indemnisation des propriétaires et des locataires qui vont perdre un potentiel de revenu pour en retrouver un équivalent. Là encore, l'auteur détaille les mille et une facettes de l'approche de ces valeurs à partir des différents cas exposés.

L'auteur montre également la difficulté de l'évaluation et son caractère aléatoire. Difficulté pour les juges d'apprécier la valeur qui s'appuie tant sur des éléments de droits que d'économie, voire d'agronomie. Ils s'appuient sur des expertises qui de toute façon ne peuvent proposer que des évaluations et pour cause. Si la moyenne des transactions portant sur un même type de bien peut s'expliquer sur la base de l'évolution de facteurs économiques et financiers, la valeur attribuée à un bien particulier sur le marché reste une valeur fixée entre un vendeur et un acquéreur à un moment donné en fonction des anticipations que l'un et l'autre peuvent faire. La variabilité de cette valeur est forte. Dans ces conditions, la valeur donnée par le juge garde toujours un caractère aléatoire. De plus, la méconnaissance du droit agricole peut aboutir à des jugements à l'emporte-pièce en appréciant différemment la valeur d'un bien détenu en propre ou à travers une EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée) par exemple. Si la méthode par comparaison est souvent la référence, elle peine à s'appliquer faute de références de biens similaires, de commerces comparables, d'exploitations agricoles de mêmes caractéristiques. La superposition des droits, les changements de règles, les modifications des projets urbains viennent compliquer la tâche du juge.

Romain Melot nous fait faire un détour dans le Paris de la misère. Il nous montre les situations inextricables rencontrées dans l'habitat insalubre dont profitent les marchands de sommeil, comment le droit et le temps conduisent à la dégradation continue de cet habitat pour conduire jusqu'à la démolition.

Il insiste sur le rôle des tribunaux dans le fonctionnement même des marchés fonciers et immobiliers. Si le recours à la justice est marginal, si la procédure d'expropriation n'existe que pour qu'elle n'ait pas à s'appliquer, du moins que rarement, les décisions font jurisprudence et orientent les arbitrages auxquels les collectivités, les propriétaires, les occupants, peuvent conclure à l'amiable. Avec raison, l'auteur souligne l'importance de l'État de droit pour le respect des droits des personnes, des propriétaires, des petits et des grands propriétaires, des usagers (locataires) face aux prérogatives des collectivités ou des aménageurs. Il évoque ainsi les droits non respectés des usagers traditionnels lors de l'accaparement de terres en Afrique.

Romain Melot aborde également la notion d'utilité publique. Depuis les années 1950, l'aménagement urbain est toujours considéré comme relevant de l'utilité publique. En fait, l'extension urbaine pour le logement, les zones d'activités, les infrastructures est considérée jusqu'à maintenant comme relevant de l'utilité publique. La remise en cause de l'utilité publique de l'extension urbaine, des infrastructures, ne fait qu'apparaître, par exemple à Notre-Dame-des-Landes. La préservation de la biodiversité, des espaces naturels et agricoles pourrait aussi relever à l'avenir de l'utilité publique.

Bon voyage au lecteur¹. ■

Robert LEVESQUE

Directeur de Terres d'Europe-Scafr

1. Indiquons que les Éditions ADEF ont cessé leur activité.